

Promemoria

2013-06-27

Uthyrning av bostadsrättslägenheter

Promemorians huvudsakliga innehåll

I promemorian föreslås att synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än i dag.

Det föreslås även bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Bostadsrättsföreningen ska få bestämma hur avgiften beräknas, men det ska finnas ett tak för hur hög avgiften får vara.

Förslagen är avsedda att vara en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Innehållsförteckning

1	Lagtext	3
1.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	3
1.2	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	5
2	Ärendet och dess beredning	8
3	Upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand	8
4	Avgift vid upplåtelse i andra hand	11
5	Ikraftträdande	13
6	Konsekvenser	13
7	Författningskommentar	14
7.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	14
7.2	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	15

1 Lagtext

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 19 § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap. 19 §²

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra *eller* årsavgift som upplåtaren betalar.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse* som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2009:180.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

1.2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Häri genom föreskrivs att 7 kap. 11 och 14 §§ och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om bostadsrättshavaren har *beaktansvärda* skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

14 §

Varje medlem *skall* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *skall* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

9 kap.

5 §

Bostadsrättsföreningens stadgar <i>skall</i> ange	Bostadsrättsföreningens stadgar <i>ska</i> ange
1. föreningens firma,	
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse <i>skall</i> ha sitt säte,	2. den ort i Sverige där föreningens styrelse <i>ska</i> ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,	
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift <i>och</i> pantsättningsavgift kan tas ut,	4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift <i>och</i> avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift <i>och</i> pantsättningsavgift <i>skall</i> beräknas,	5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift <i>och</i> avgift för andrahandsupplåtelse <i>ska</i> beräknas,
6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse <i>skall</i> vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning <i>skall</i> beräknas,	6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse <i>ska</i> vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning <i>ska</i> beräknas,
7. de grunder enligt vilka medel <i>skall</i> avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,	7. de grunder enligt vilka medel <i>ska</i> avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem <i>skall</i> utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det <i>skall</i> ske,	8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem <i>ska</i> utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det <i>ska</i> ske,
9. inom vilken tid och hur föreningsstämman <i>skall</i> sammankallas samt hur andra meddelanden <i>skall</i> komma till medlemmarnas kännedom,	9. inom vilken tid och hur föreningsstämman <i>ska</i> sammankallas samt hur andra meddelanden <i>ska</i> komma till medlemmarnas kännedom,
10. vilka ärenden som <i>skall</i>	10. vilka ärenden som <i>ska</i>

förekomma på ordinarie stämma,
11. vilken tid föreningens
räkenskapsår *skall* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av
föreningens vinst samt hur man
skall förfara med föreningens
behållna tillgångar när föreningen
upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter
som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de
privatanställda.

förekomma på ordinarie stämma,
11. vilken tid föreningens
räkenskapsår *ska* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av
föreningens vinst samt hur man
ska göra med föreningens behållna
tillgångar när föreningen upplöses.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2 Ärendet och dess beredning

Regeringen lade i budgetpropositionen för år 2013 förslag som syftade till att privatpersoners uthyrning av bostäder skulle öka och att villkoren för denna del av bostadsmarknaden skulle förbättras. I förslaget ingick en ändring av regeln om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet (se prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 s. 72 f.). Riksdagen godtog inte regeringens förslag i denna del (se bet. 2012/13:CU3 s. 15 f. och rskr. 2012/13:128). Vid riksdagsbehandlingen uttalades bl.a. att det finns starka skäl för att göra nya överväganden i fråga om åtgärder för att öka antalet upplåtelser av privatbostäder, framför allt när det gäller upplåtelser av bostadsrättslägenheter i andra hand. Utskottet utgick från att förnyade överväganden skulle göras inom Regeringskansliet utan att ett tillkännagivande gjordes.

I promemorian lämnas ett nytt förslag på ändrade regler om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet. Det föreslås även att bostadsrättsföreningen ska få rätt att ta ut en avgift av den medlem som hyr ut sin lägenhet. Ett förslag till följdändring i 12 kap. jordabalken lämnas.

Promemorian är upprättad på tjänstemannanivå i syfte att tjäna som underlag för remiss till berörda myndigheter och övriga intressenter.

3 Upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand

Förslag: Bedömningen av bostadsrättshavarens skäl för en andrahandsupplåtelse ska vara mer generös. Bostadsrättshavaren ska på så vis få möjlighet att upplåta sin lägenhet i fler situationer än i dag.

Skälen för förslaget

Behovet av ändrade regler om upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand

I flera städer finns en stor brist på bostäder. Den försvårar för enskilda som behöver en ny bostad. Unga har svårt att hitta en egen bostad och människor har svårt att söka sig till en annan stad för att studera eller arbeta. Ett minskande utbud försämrar hyresgästernas ställning, eftersom de har svårt att förhandla sig till bra villkor med uthyrarna. Det försvårar även för företag som vill rekrytera personal.

Ett ökat byggande är i många städer en nödvändighet. Det är på kort sikt även av stor vikt att befintliga bostäder utnyttjas effektivt. I syfte att kortsiktigt öka antalet tillgängliga bostäder infördes lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Lagen gör det enklare och mer förmånligt för privatpersoner att hyra ut bostäder.

Regeringen föreslog även en uppmjukning av reglerna om bostadsrättshavares rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. En sådan förändring ansågs nödvändig för att ge de nya reglerna om hyressättning

ett tillräckligt genomslag (se prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 s. 72 f.). Riksdagen godtog inte regeringens förslag i denna del (se bet. 2012/13:CU3 s. 15 f. och rskr. 2012/13:128).

En stor andel av de potentiella hyresobjekten i de större städerna är bostadsrättslägenheter. I t.ex. Stockholms län är andelen bostadsrättslägenheter bland flerbostadshus 52 procent, i Uppsala län 48 procent och i Skåne län 38 procent. Det är viktigt att ta till vara det potentiella utbud av bostäder som finns bland bostadsrättslägenheter. Reglerna om bostadsrättshavarens rätt att hyra ut sin lägenhet avgör i vilken utsträckning dessa lägenheter blir tillgängliga för andra, när de inte används. Om bostadsrättshavaren inte får bättre möjligheter att hyra ut sin lägenhet, finns det en risk att de ändrade reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder inte leder till den önskvärda ökningen av utbudet av bostäder. Det bör därför nu lämnas ett nytt förslag som syftar till att öka bostadsrättshavarens möjligheter att hyra ut sin bostad.

Förutsättningarna för uthyrning av bostadsrättslägenheter är praktiskt betydelsefulla för både bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. En utgångspunkt bör därför vara att den lösning som väljs ska ha ett brett stöd bland företrädare för deras intressen.

En mer generös syn på bostadsrättshavarens skäl

En bostadsrättslägenhet får som huvudregel inte upplåtas i andra hand utan samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska ges, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att motsätta sig den, se 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är fri att inta en mer generös hållning och kan välja att ge sitt samtycke till en upplåtelse trots att bostadsrättshavarens skäl inte är beaktansvärda i lagens mening. Det är antagligen inte ovanligt att så sker i viss utsträckning. Om föreningens stadgar är mer generösa än lagen, ska styrelsen följa dem och ge sitt samtycke i enlighet med stadgarna. Det kan också förekomma att föreningsstämman utnyttjar sin rätt att ge styrelsen direktiv i förvaltningsfrågor och anger att styrelsen ska ge samtycke till upplåtelse i större utsträckning än som förutsätts i lagen.

Även om lagen lämnar utrymme för föreningen att vara generös, är bostadsrättshavare i många situationer beroende av möjligheten att få hyresnämndens tillstånd till en upplåtelse. För att säkerställa att bostadsrättshavare i allmänhet får en ökad rätt att upplåta sin lägenhet bör de i bostadsrättslagen angivna förutsättningarna för att få hyresnämndens tillstånd vidgas.

Många bostadsrättshavare upplever sin lägenhet som en ägd bostad och ser det som naturligt att det råder en stor frihet att upplåta lägenheten. Alltför liberala regler kan dock göra att den föreningstanke som bostadsrättslagen vilar på får stå tillbaka. Det kan även göra det svårt att förvalta föreningens egendom eller i övrigt sköta dess angelägenheter. En lämplig avvägning måste göras mellan dessa intressen.

I dag gäller att bostadsrättshavaren måste anföra skäl för upplåtelsen. Grundinställningen till i vilka situationer uthyrning bör kunna komma i

fråga ska vara generös (se prop. 2002/03:12 s. 70). Denna grundtanke bör behållas och utvecklas något.

En bostadsrättshavare kan av varierande skäl vilja upplåta sin lägenhet. Ibland är tanken att bostadsrättshavaren efter viss tid ska återvända till lägenheten, t.ex. vid studier på annan ort. I andra fall är det mer osäkert om bostadsrättshavaren kommer att återvända och lägenheten behålls då under en övergångsperiod, t.ex. vid samboende på prov.

Utgångspunkten för en regel som är mer generös än den som gäller i dag bör vara att bostadsrättshavaren i sådana situationer har stor frihet att välja de skäl som motiverar att lägenheten hyrs ut under en tid. När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under viss tid bo någon annanstans bör de anförda skälen utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t.ex. handla om studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig.

När det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer, bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare. I vissa sådana situationer kan det trots detta finnas skäl att ha en mer generös inställning än hittills till att lägenheten hyrs ut. Det bör t.ex. kunna komma i fråga när bostadsrätten är svårsåld på grund av de marknadsförutsättningar som råder. Bostadsrättshavaren bör då kunna avvakta en viss tid med att sälja lägenheten.

Redan i dag är det i viss mån tillåtet att upplåta lägenheten för att bereda en närstående en bostad. Synen på upplåtelser i sådana situationer bör vara mer generös. Det bör t.ex. generellt vara möjligt att få tillstånd för att upplåta en lägenhet till en närstående.

I likhet med det som gäller i dag bör rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte gynnas av reglerna om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten kan därför inte motivera en upplåtelse.

Som utgångspunkt bör skälen för upplåtelsen anses väga lättare ju längre tiden går. För hur lång tid ett tillstånd kan komma i fråga i ett enskilt fall bör bero på de skäl som ligger bakom upplåtelsen. Har upplåtelsen motiverats av t.ex. studier på en annan ort, bör det ofta finnas skäl att tillåta en andrahandsupplåtelse under den tid som studierna pågår. Men även föreningens situation måste givetvis beaktas.

Liksom tidigare bör bostadsrättshavarens skäl vägas mot hänsynen till föreningens intressen. Någon ändring av hur man bör se på föreningens anledning att motsätta sig upplåtelsen bör inte göras. Det ligger dock i sakens natur att föreningens intresse i fler situationer kan väga tyngre när det som utgångspunkt krävs mindre vägande skäl från bostadsrättshavaren. Detta kan väntas få betydelse särskilt i mindre föreningar. Det bör också beaktas att tidsfaktorn kan få särskild betydelse i mindre föreningar. En upplåtelse under lång tid riskerar i sådana föreningar att leda till att andra bostadsrättshavare under den tiden inte har möjlighet att hyra ut sin lägenhet, eftersom fler uthyrningar bedöms försvåra föreningens förvaltning.

Den mer generösa synen på bostadsrättshavarens skäl bör komma till uttryck genom att bostadsrättshavarens inte behöver anföra beaktansvärda skäl, utan endast skäl för upplåtelsen. På så vis framgår det tydligare än i dag att bedömningen är mer generös än den som görs enligt

12 kap. 40 § jordabalken, där det förutsätts beaktansvärda skäl för hyresgästens upplåtelse av lägenheten.

4 Avgift vid upplåtelse i andra hand

Förslag: En bostadsrättsförening ska kunna ta ut en avgift när en medlem upplåter sin lägenhet i andra hand. Ett tak för avgiften sätts vid tio procent av prisbasbeloppet per år. För att föreningen ska få ta ut avgiften ska det anges i stadgarna. Även grunderna för avgiftens beräkning ska anges.

Skälen för förslaget

Bostadsrättsföreningen bör få ta ut en avgift vid en andrahandsupplåtelse

Bostadsrättslagen har som utgångspunkt att kostnaderna för den löpande verksamheten bärs kollektivt av medlemmarna. För föreningens åtgärder med anledning av lagen får inga andra avgifter tas ut av medlemmarna än de som anges i lagen (7 kap. 14 §). Avgifter får tas ut i form av insats, upplåtelseavgift, årsavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift. Avgifterna ska, tillsammans med eventuella övriga intäkter, täcka föreningens kostnader.

Vid bostadsrättslagens tillkomst uppmärksammades frågan om bostadsrättsföreningen borde få ta ut en avgift för administrationskostnader vid andrahandsupplåtelse. Övervägandena då stannade vid att föreningarnas och bostadsrättshavarnas intressen tillgodoses bäst om dessa kostnader bärs kollektivt av de boende över årsavgiften (prop. 1990/91:92 s. 126 f. och s. 422).

Det föreslås nu bli lättare för bostadsrättshavare att få tillstånd av hyresnämnden att upplåta sin lägenhet i andra hand. Förändringen ger anledning att ompröva det ställningstagande som gjordes vid bostadsrättslagens tillkomst.

Bostadsrättslagen förutsätter att medlemmarna engagerar sig i föreningen, i vart fall i sådan utsträckning att styrelsearbetet fungerar. I många föreningar bygger föreningens ekonomiska kalkyler på att medlemmarna utför mindre arbetsuppgifter, t.ex. avseende underhållet av huset.

Om flera medlemmar upplåter sin lägenhet i andra hand, krävs det ofta ett större engagemang av de kvarboende medlemmarna. Det kan uppstå kostnader för att anlita andra att utföra arbetsuppgifter som tidigare utförts av medlemmarna. En andrahandsupplåtelse orsakar även ett merarbete för styrelsen.

Det är viktigt att bostadsrättshavarnas ökade möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand inte försvårar föreningens arbete. En avgift vid andrahandsupplåtelse bidrar till att bostadsrättsföreningar kan fungera väl även om flera andrahandsupplåtelser pågår samtidigt. Om bostadsrättsföreningen får ta ut en avgift för att täcka de kostnader som kan antas uppkomma vid upplåtelse i andra hand, bör oron för merkostnader inte

längre utgöra skäl för föreningen att tveka om att samtycka till en andrahandsupplåtelse. Det framstår också som rimligt att de merkostnader som uppstår bärs av den medlem som hyr ut lägenheten och inte av medlemmarna som kollektiv. En sådan ordning gäller redan vid överlåtelse och pantsättning. En rätt för bostadsrättsföreningarna att ta ut en avgift vid en andrahandsupplåtelse bör av dessa skäl införas.

En övre gräns för avgiften bör anges

Avgiften vid andrahandsupplåtelse bör täcka sådana merkostnader i form av bl.a. administration och arbete för övriga medlemmar som typiskt sett uppkommer. Det bör inte ställas något krav på att föreningen uppskattar storleken på de faktiska kostnaderna.

Det bör finnas en gräns för hur hög avgiften får vara. I annat fall finns det en risk att det förekommer avgifter som är så höga att de försämrar bostadsrättshavarnas reella möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand.

En övre gräns för avgiften kan utformas på olika sätt. Att knyta den till årsavgiften är mindre lämpligt, eftersom det skulle slå på skilda sätt i olika föreningar. Det skulle tillmäta föreningens belåning stor vikt, trots att kostnaden för denna inte har något samband med de andrahandsupplåtelser som görs. Ett alternativ är att i stället knyta gränsen till prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Det ger en lättillgänglig gräns som slår på samma sätt i samtliga föreningar.

Avgiften bör i princip endast täcka de merkostnader som typiskt sett uppkommer vid en andrahandsupplåtelse, eftersom årsavgiften täcker den löpande verksamheten i övrigt. Det kan inte med säkerhet avgöras hur högt gränsvärdet ska sättas för att avgiften ska ge full kostnadstäckning. Bedömningen får i denna del bygga på en uppskattning. En lämplig nivå kan vara att avgiften ska få uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet per år.

Det bör vara möjligt för bostadsrättshavaren och hyresgästen att komma överens om att hyran till viss del ska anknyta till den avgift för andrahandsupplåtelse som bostadsrättshavaren betalar. Om avgiften höjs eller sänks medför ett sådant avtalsvillkor att motsvarande förändring görs av den hyra som hyresgästen ska betala. Motsvarande möjlighet finns i dag i fråga om årsavgifter (se 12 kap. 19 § jordabalken).

Avgiften för andrahandsupplåtelse bör underställas föreningsstämman

Frågan om en avgift vid andrahandsupplåtelse bör underställas föreningsstämman. Avgiften bör få tas ut endast om det anges i stadgarna. Det bör även vara ett krav att grunderna enligt vilka avgiften ska beräknas anges i stadgarna. Detta överensstämmer med vad som i dag gäller i fråga om överlåtelseavgift och pantsättningsavgift (se 7 kap. 14 § och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen).

Liksom är fallet med befintliga avgifter bör det som utgångspunkt vara styrelsens uppgift att fastställa avgiften.

Följder av att avgiften inte betalas

Om en medlem inte betalar årsavgiften i tid, kan hans eller hennes nyttjanderätt till lägenheten förverkas. Det gäller dock inte om det som

ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse (7 kap. 18 och 19 §§ bostadsrättslagen).

Det kan övervägas att låta en försummelse att betala den nu aktuella avgiften få samma verkan. Det framstår dock som en alltför ingripande påföljd. Föreningen bör vara tillräckligt tillgodosedd genom möjligheten att driva in fordran – ytterst genom utmätning. Föreningen bör ha panträtt i bostadsrätten för sin fordran på avgiften. Försummelsen bör vägas in i bedömningen av om föreningen har befogad anledning att motsätta sig en ny andrahandsupplåtelse, om bostadsrättshavaren begär tillstånd till en sådan.

5 Ikraftträdande

Förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2014.

Skälen för förslaget: Lagändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 juli 2014 bedöms inte möjligt.

Några övergångsbestämmelser behövs inte.

6 Konsekvenser

Bedömning: Förslaget väntas leda till att utbudet av bostäder ökar något i orter med bostadsbrist. Några negativa effekter för bostadsmarknaden kan inte antas uppkomma. Några ökade kostnader för staten bedöms inte uppkomma.

Skälen för bedömningen: Förslaget ger bostadsrättshavare större möjligheter att hyra ut sin lägenhet. Det väntas leda till att fler lägenheter som under en tid inte används alls eller endast i begränsad omfattning upplåts i andra hand och därmed till ett bättre utnyttjande av de befintliga bostäderna. Ett ökat utbud väntas stärka hyresgästernas ställning och underlätta rörligheten på arbetsmarknaden. Att närmare uppskatta hur många bostäder som kan bli tillgängliga är svårt.

Förslaget på en avgift vid upplåtelse i andra hand gör att det för medlemmarna uppstår en kostnad för att hyra ut lägenheten. Hade regeln gällt år 2013, skulle den högsta tillåtna årliga avgiften för andrahandsupplåtelse ha varit 4 450 kr. Med hänsyn till att lagen om uthyrning av egen bostad förenklar uthyrning av en bostadsrättslägenhet och gör den mer förmånlig bedöms det inte medföra någon risk för att rörligheten på arbetsmarknaden eller bostadsmarknaden blir sämre.

Det förhållandet att fler lägenheter kan komma att upplåtas i andra hand väntas inte påverka föreningarnas arbete i någon större omfattning. Möjligheten att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet kan antas förbättra vissa föreningarnas ekonomi något. Framför

allt betyder det att merkostnaden för en upplåtelse i andra hand får bäras av bostadsrättshavaren som hyr ut sin lägenhet och inte av medlemmarna som kollektiv.

Förslaget bedöms inte leda till ökade tvister eller i övrigt medföra någon kostnad för staten.

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten mellan män och kvinnor.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Hyran

19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för *andrahandsupplåtelse* som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen. Paragrafen innehåller bestämmelser om hyran för bl.a. bostadslägenheter. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Enligt ett tillägg i *andra stycket* ges möjlighet att i fråga om bostadsrättslägenheter avtala att hyran ska anknytas till den avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar, se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614). En situation där möjligheten kan utnyttjas är när det kan antas att föreningen kommer att besluta om att införa en sådan avgift efter det att hyresavtalet ingåtts. En annan är när avgiften kan komma att förändras under hyrestiden, t.ex. på grund av en höjning av prisbasbeloppet enligt 2 kap. och 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Undantaget från förbudet mot rörlig hyra gäller bara den del av hyran som direkt anknyts till vad upplåtaren betalar i form av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse (se prop. 1983/84:137 s. 125).

Ändringen är närmast en följdändring med anledning av att bostadsrättsföreningarna i 7 kap. 14 § bostadsrättslagen ges rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2014. Eftersom en avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut först efter en stadgeändring, se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614), får ändringen praktisk betydelse först en tid därefter.

7.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

I paragrafen anges förutsättningarna för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en upplåtelse i andra hand, när bostadsrättsföreningen vägrat lämna samtycke till den. Övervägandena finns i avsnitt 3.

Genom ändringen i *första stycket* ges bostadsrättshavaren ett något större utrymme att upplåta lägenheten i andra hand. Det kommer till uttryck genom att tillstånd kan lämnas om bostadsrättshavaren anför skäl för upplåtelsen och inte som tidigare beaktansvärda skäl.

Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren ska återvända till lägenheten efter en tid eller där lägenheten upplåts i andra hand under en

övergångstid. Exempel på situationer där ett tillstånd kan ges är när bostadsrättshavaren vill studera eller arbeta på annan ort, vistas utomlands eller på annan ort i landet, vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov. Av betydelse i dessa situationer är bostadsrättshavarens anknytning till lägenheten. Har lägenheten under en längre tid inte använts av bostadsrättshavaren, är t.ex. planer att bo på en annan ort normalt inte relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand.

Tillstånd kan också lämnas när den som förvärvar en bostadsrätt vill upplåta lägenheten under en övergångstid för att kunna avsluta en tjänst eller liknande. En sådan situation är när en bostadsrätt förvärvas inför en förestående pensionering. I vissa fall kan även skäl som snarast hänför sig till hyresgästen vara godtagbara. Det kan t.ex. komma i fråga att lägenheten upplåts till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad.

När bostadsrättshavaren skaffar en annan bostad och avser att bo i den fortsättningsvis, saknas egentlig anknytning till bostadsrätten. Om bostadsrätten är svår att sälja på grund av de rådande marknadsförutsättningarna, kan en upplåtelse trots detta tillåtas för att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. Har marknaden inte förbättrats på ett år, finns normalt inte skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta längre med försäljningen.

I kravet på att bostadsrättshavaren ska anföra skäl ligger att vissa omständigheter inte är godtagbara som skäl. Det gäller t.ex. vid köp eller innehav av en bostadsrätt i rent spekulativa syften. Enbart bostadsrättshavarens vilja att tillgodogöra sig hyra för lägenheten är inte ett gångbart skäl för tillstånd.

Bostadsrättshavarens skäl väger lättare med tiden. När bostadsrättshavaren bor någon annanstans är det efter några års tid ofta inte längre godtagbart att lägenheten upplåts i andra hand. Hänsyn måste dock tas till de skäl som motiverar upplåtelsen. Är det t.ex. fråga om studier på annan ort kan en längre tid komma i fråga så att studierna kan avslutas, om bostadsrättshavaren avser att återvända till lägenheten. Ett annat exempel är att en längre upplåtelse kan komma i fråga om barn i hus hållet har något år kvar i en skola på annan ort. När bostadsrättshavaren på grund av ålder eller sjukdom måste tas in på en vårdinrättning finns utan vidare skäl att upplåta lägenheten i andra hand. Efter en tid blir även i ett sådant fall anknytningen till lägenheten svagare, men något strängt krav på anknytning bör inte ställas upp (jfr prop. 1997/98:46 s. 20 och s. 59).

Mot bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska vägas om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke.

I vissa fall väger bostadsrättshavarens skäl tyngre än i andra fall. Exempel på sådana situationer är att lägenheten ska upplåtas på grund av anställning på annan ort eller sjukdom. När sådana mer vägande skäl framförs, krävs det att upplåtelsen orsakar föreningen en större olägenhet än annars för att tillstånd inte ska ges.

Föreningens invändningar kan avse hyresgästens personliga kvalifikationer (se prop. 2002/03:12 s. 119). Det kan t.ex. handla om att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Vidare kan viss hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap till föreningen. Ett exempel

är att en bostadsrättsförening erbjuder medlemskap endast till dem som har nått en viss ålder.

Om en uthyrning av en lägenhet kan väntas påverka föreningens skatterättsliga förhållanden, kan det utgöra befogad anledning att vägra samtycke. Så kan också vara fallet om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen. Detta får särskild betydelse i mindre föreningar. I sådana kan det ofta uppstå svårigheter även om ett litet antal lägenheter upplåts i andra hand.

Även tidsfaktorn får betydelse. Det gäller särskilt i mindre föreningar som normalt kan antas ha befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse som har pågått under några års tid.

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse*.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

I paragrafen behandlas bostadsrättsföreningens rätt att ta ut avgifter av medlemmen.

I *första stycket* anges de avgifter som bostadsrättsföreningen får ta ut av medlemmen. Genom ett tillägg i uppräknningen ges föreningen rätt att ta ut en avgift vid en andrahandsupplåtelse. En förutsättning för att en sådan avgift ska få tas ut är att det anges i stadgarna (se 9 kap. 5 §).

Med andrahandsupplåtelse av lägenheten avses att den upplåts i andra hand till annan för självständigt brukande (se 7 kap. 10 §).

Föreningens rätt att ta ut avgiften är inte beroende av vilka kostnader som upplåtelsen medför. Någon uppskattning av kostnaderna behöver därför inte göras för att bestämma avgiften.

Bostadsrättsföreningen är, liksom i fråga om årsavgifter, fri att bestämma om avgiften ska betalas som ett engångsbelopp, månadsvis eller med ett annat intervall.

Det finns inte något krav på att föreningen underrättar bostadsrättshavaren i viss tid om att avgift kommer att utgå. Det är dock lämpligt att bostadsrättshavaren upplyses om detta när frågan om samtycke till upplåtelsen är aktuell, så att han eller hon i god tid har de ekonomiska förutsättningarna klara för sig.

Enligt det nya *fjärde stycket* får avgiften som en medlem åläggs att betala under ett år inte överstiga tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Det saknar betydelse om lägenheten upplåts till en och samma hyresgäst eller till olika hyresgäster under året.

Den gräns som anges utgör taket för föreningen för avgiftsuttaget under ett år. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en mindre del av året, t.ex. sex månader, kan föreningen välja att ta ut en lägre avgift än för upplåtelser som pågår hela året.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar *ska* ange

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *ska* ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse* kan tas ut,
5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse ska* beräknas,
6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *ska* vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning *ska* beräknas,
7. de grunder enligt vilka medel *ska* avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *ska* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *ska* ske,
9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *ska* sammankallas samt hur andra meddelanden *ska* komma till medlemmarnas kännedom,
10. vilka ärenden som *ska* förekomma på ordinarie stämma,
11. vilken tid föreningens räkenskapsår *ska* omfatta, samt
12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *ska göra* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Paragrafen anger vad bostadsrättsföreningens stadgar *ska* innehålla.

I *första stycket* läggs det till ett krav på att det *ska* framgå av stadgarna om avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut. Det överensstämmer med vad som gäller för upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

I likhet med vad som gäller för årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift *ska* stadgarna ange grunderna enligt vilka avgiften för andrahandsupplåtelse *ska* beräknas.

Enligt 7 kap. 14 § får avgiften per år uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Denna gräns är ett tak för avgiften men den säger inget om hur föreningen *ska* beräkna den. En förening kan välja att beräkna avgiften utifrån t.ex. medlemmarnas årsavgift, deras andelstal i föreningen eller ytan på deras lägenheter. Den kan också välja att anpassa avgiften efter hur stor del av året som lägenheten varit upplåten i andra hand.

Ett exempel är att en förening väljer att i stadgarna ange att avgiften för andrahandsupplåtelse ska utgå med tio procent av årsavgiften, dock högst tio procent av prisbasbeloppet per år. En medlem som har en årsavgift på motsvarande 2 000 kr per månad får då en avgift för andrahandsupplåtelse om 200 kr per månad eller 2 400 kr per år.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014. En bostadsrättsförening kan efter denna tidpunkt ta ut en avgift för en andrahandsupplåtelse i enlighet med föreningens stadgar.